



Αρ. Φακ.: 05.33.018.004  
Αρ. Τηλ.: 22 867620  
Αρ. Τηλεομ.: 22 867755  
email: [info@moi.gov.cy](mailto:info@moi.gov.cy)

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
1453 ΛΕΥΚΩΣΙΑ

14 Ιανουαρίου 2008

## **ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ- ΜΕ ΤΟ ΤΗΛΕΟΜΟΙΟΥΤΥΠΟ**

### **Πολεοδομικές Αρχές**

### **ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2/2008**

#### **Ερωτήματα για προκαταρκτικές απόψεις με βάση το άρθρο 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου**

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του άρθρου 25(8) του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου, με τη λήψη γραπτής ερώτησης που συνοδεύεται από στοιχεία τα οποία η Πολεοδομική Αρχή κρίνει αναγκαία, η Αρχή είναι δυνατό να διατυπώσει τις προκαταρκτικές της απόψεις σε σχέση με συγκεκριμένες προτάσεις για ανάπτυξη. Στο αναφερόμενο άρθρο καταγράφεται σαφώς ότι η διατύπωση απόψεων από την Πολεοδομική Αρχή δεν συνιστά πολεοδομική άδεια, ούτε δεσμεύει κατά νόμο την Πολεοδομική Αρχή ή οποιονδήποτε από τους Λειτουργούς της.

2. Το Υπουργείο Εσωτερικών έχει διαπιστώσει ότι οι Πολεοδομικές Αρχές καθυστερούν υπερβολικά να ανταποκριθούν σε τέτοια ερωτήματα και ότι σημαντικό ποσοστό της συνολικής καθυστέρησης οφείλεται στο χειρισμό του ερωτήματος, κατά τρόπο που ουσιαστικά αφορά την εξέταση συμβατικής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, περιλαμβανομένης και της διενέργειας διαβουλεύσεων με άλλες Αρχές και Υπηρεσίες, οι οποίες κατά κανόνα πρέπει να γίνονται κατά το στάδιο εξέτασης κανονικής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας.

3. Συγκεκριμένα, διαπιστώθηκε ότι ως αποτέλεσμα της μέχρι σήμερα λεπτομερούς μελέτης των σχετικών ερωτημάτων, της συνήθους προσπάθειας διασφάλισης επιπρόσθετων στοιχείων αναφορικά με την προτιθέμενη ανάπτυξη από τον αιτητή, ώστε να γίνει πλήρως αντιληπτό το περιεχόμενο της και της διενέργειας επίσκεψης στο γήπεδο της ανάπτυξης, σε συνδυασμό και με τη διενέργεια διαβουλεύσεων με διάφορες Αρχές και Υπηρεσίες, είτε λόγω των προνοιών των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Αιτήσεις και Ιεραρχικές Προσφυγές) Κανονισμών του 1990 είτε στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Αρχή κρίνει ότι η διαβούλευση είναι αναγκαία, ο χρόνος ανταπόκρισης σε τέτοια αιτήματα είναι δυνατόν να παραταθεί μέχρι και περισσότερο του ενός έτους.

4. Το Υπουργείο Εσωτερικών εκτιμά ότι καθυστερήσεις πέραν της τάξης του ενός μηνός στην ανταπόκριση σε τέτοια ερωτήματα δεν είναι συμβατές με τη γενική φιλοσοφία του αναφερόμενου άρθρου, που αποσκοπεί ουσιαστικά στην προκαταρκτική ενημέρωση του αιτητή αναφορικά με τον τρόπο αντιμετώπισης της προτιθέμενης ανάπτυξης.

5. Στο πλαίσιο της γενικότερης προσπάθειας του Υπουργείου Εσωτερικών για σημαντική επιτάχυνση των διαδικασιών άσκησης πολεοδομικού ελέγχου της ανάπτυξης και μείωσης των καθυστερήσεων που παρατηρούνται στη διεκπεραίωση των υποβαλλομένων αιτήσεων, παρακαλώ όπως οι Πολεοδομικές Αρχές ανταποκρίνονται στο εξής σε ερωτήματα για προκαταρκτικές απόψεις που αφορούν στα πιο πάνω θέματα το αργότερο σε διάστημα ενός μηνός από τη λήψη του.

6. Εξυπακούεται ότι για να καταστεί εφικτή αυτή η ταχύτητα ανταπόκρισης, οι Πολεοδομικές Αρχές πρέπει να αποφεύγουν γενικά τη διενέργεια διαβουλεύσεων με άλλες Αρχές ή Υπηρεσίες. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι Πολεοδομικές Αρχές στην απάντησή τους θα υποδεικνύουν με σαφήνεια τις Αρχές/Υπηρεσίες με τις οποίες θα γίνουν διαβουλεύσεις, σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας, και θα ενημερώνουν τον αιτητή κατά πόσο οι συγκεκριμένες απόψεις των διαβουλευτών θα έχουν καθοριστικό ρόλο στο χειρισμό και στη λήψη απόφασης σε σχέση με την αίτηση.

7. Επιπρόσθετα, οι Πολεοδομικές Αρχές θα διατυπώνουν απόψεις με βάση τα στοιχεία που τίθενται ενώπιόν τους από τον ενδιαφερόμενο και γενικά θα αποφεύγουν την πραγματοποίηση επισκέψεων στο χώρο της προτιθέμενης ανάπτυξης. Επιπρόσθετα, θα καταγράφουν τις πρόνοιες του Σχεδίου Ανάπτυξης με βάση τις οποίες θα ληφθεί απόφαση σε περίπτωση υποβολής αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας και θα δίνεται ένδειξη αναφορικά με τον τρόπο και την έκταση άσκησης των διακριτικών ευχερειών που δίδονται στις Πολεοδομικές Αρχές με βάση τα Σχέδια Ανάπτυξης, όπως και σε σχέση με τις προϋποθέσεις άσκησης αυτών των ευχερειών.

8. Στην περίπτωση που προκαταρκτικά ερωτήματα αφορούν στην υπόδειξη της δημόσιας υποδομής που επηρεάζει υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία και σε σχέση με τις οποίες είναι κατά κανόνα αναγκαία και η διενέργεια επίσκεψης στο χώρο της προτιθέμενης ανάπτυξης, ο χρόνος ανταπόκρισης στο ερώτημα μπορεί να παραταθεί μέχρι και σε τρεις μήνες από την υποβολή του. Εννοείται ότι στην εξειδικευμένη αυτή κατηγορία αιτήσεων δεν περιλαμβάνονται περιπτώσεις όπου η περιοχή εγγύς της προτιθέμενης ανάπτυξης έχει αναπτυχθεί σε σημαντικό βαθμό και η δημόσια υποδομή έχει ουσιαστικά σχεδόν οριστικοποιηθεί.

9. Ερωτήματα σε σχέση με περικλειστές ιδιοκτησίες δεν θα μπορούν να τύχουν χειρισμού, δεδομένου ότι οι προκαταρκτικές απόψεις εξαρτώνται ουσιαστικά από τη διασφάλιση ικανοποιητικής σε σχέση με την προτιθέμενη ανάπτυξη προσπέλασης, η οποία στις περιπτώσεις αυτές δεν είναι βέβαιη ή εξασφαλισμένη. Σε περίπτωση

ιδιοκτησίας, η οποία, σύμφωνα με το επίσημο χωρομετρικό σχέδιο, εφάπτεται σε δρόμο υπό εγγραφή, το ερώτημα πρέπει απαραίτητα να συνοδεύεται από βεβαίωση του οικείου Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή και του οικείου Επάρχου, σε σχέση με τη διαδικασία εγγραφής του δρόμου και το στάδιο στο οποίο βρίσκεται η διαδικασία.

10. Ερωτήματα για προκαταρκτικές απόψεις που αφορούν στην ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης πρέπει απαραίτητα να συνοδεύονται από βεβαίωση του Επαρχιακού Κτηματολογικού Γραφείου ή και του Τμήματος Αναδασμού σε σχέση με τα ακόλουθα:


- (α) Κατά πόσο το τεμάχιο της προτιθέμενης ανάπτυξης προέκυψε μετά την 01/12/1990 ή μετά την ημερομηνία που καθορίζεται στην πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης στο αντίστοιχο Σχέδιο Ανάπτυξης.
- (β) Τη διαδικασία μέσω της οποίας το αναφερόμενο τεμάχιο έχει προκύψει, αν έχει εγγραφεί μετά την 01/12/1990 ή μετά την ημερομηνία που καθορίζεται στην πολιτική για την ανέγερση μεμονωμένης κατοικίας εκτός Ορίου Ανάπτυξης στο αντίστοιχο Σχέδιο Ανάπτυξης.
- (γ) Κατά πόσο το αρχικό τεμάχιο, αν το τεμάχιο της ανάπτυξης προέκυψε μετά την ανωτέρω ημερομηνία, εφαπτόταν σε δημόσιο δρόμο και το πλάτος του δρόμου.
- (δ) Σε περίπτωση που το τεμάχιο της ανάπτυξης έχει εμβαδόν μικρότερο των 4000 τ.μ. και προέκυψε ή θα προκύψει μετά την ανωτέρω ημερομηνία με βάση τον περί Ενοποίησης και Αναδιανομής Αγροτικών Κτημάτων Νόμο, το ερώτημα πρέπει να συνοδεύεται με γραπτή βεβαίωση από το Τμήμα Αναδασμού με όλα τα στοιχεία που αφορούν το τεμάχιο (αρ. τεμαχίου, εμβαδόν, κ.λ.π.).

11. Ερωτήματα που αφορούν σε Τ/Κ ιδιοκτησίες θα εξετάζονται μόνο σε περίπτωση που συνυπογράφονται από τον Κηδεμόνα Τ/Κ Περιουσιών ή τον εξουσιοδοτημένο του εκπρόσωπο, εφόσον υποβάλλονται μαζί με το ερώτημα και τα στοιχεία που καθορίζονται ως αναγκαία σε σχέση με τις περιπτώσεις ιδιωτικών ιδιοκτησιών (με εξαίρεση το πιστοποιητικό εγγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας, το οποίο θα αντικαθίσταται με στοιχεία αναφορικά με το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που παραχωρείται στο δικαιούχο).

12. Από τη λήψη της παρούσας παρακαλώ όπως οι Πολεοδομικές Αρχές συμπεριλαμβάνουν στα στοιχεία που αποστέλλονται μηνιαία στο Υπουργείο Εσωτερικών και στο Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, τόσο τον αριθμό των ερωτημάτων για προκαταρκτικές απόψεις, όσο και το χρόνο ανταπόκρισης σε αυτά.

13. Παρακαλώ όπως στα Γραφεία των Πολεοδομικών Αρχών αναρτηθεί η συνημμένη ανακοίνωση, στην οποία περιγράφονται τα έγγραφα που πρέπει να υποβάλλονται για εξέταση ερωτήματος για τη διατύπωση προκαταρκτικών απόψεων, με στόχο την ταχύτερη ανταπόκριση της Πολεοδομικής Αρχής.

14. Το περιεχόμενο της παρούσας Εγκυκλίου θα τεθεί σε εφαρμογή από την 1<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2008.

  
(Ανδρέας Ασσιώτης)  
για Γενικό Διευθυντή  
Υπουργείου Εσωτερικών

Κοιν.: Πρόεδρο Ένωση Δήμων Κύπρου  
Πρόεδρο Ένωσης Κοινοτήτων Κύπρου  
Πρόεδρο Συμβουλίου Μελέτης Παρεκκλίσεων

Διευθυντή Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας  
Διευθυντή Τμήματος Αναδασμού  
Επάρχους  
Διευθυντή Υπηρεσίας Διαχείρισης Τ/Κ Περιουσιών

} Ειδικά προς  
εφαρμογή των  
παραγράφων 9-11  
της παρούσας

Πρόεδρο Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολιτικών Μηχανικών και Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Κύπρου  
Πρόεδρο Συλλόγου Πολιτικών Μηχανικών Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Πολεοδόμων Κύπρου  
Πρόεδρο Παγκύπριας Οργάνωσης Ελεύθερων Επαγγελματιών Μελετητών  
Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών (ΠΟΕΕΜ)  
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών  
Πρόεδρο Συνδέσμου Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου – Ομοσπονδία  
Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδόμων Κύπρου  
Πρόεδρο Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών και Συμβούλων Ακινήτων  
Κύπρου

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ  
ΛΕΥΚΩΣΙΑ**

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 25(8)**  
**ΤΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΝΟΜΟΥ**

1. Για την υποβολή ερωτήματος για τις προκαταρκτικές απόψεις της Πολεοδομικής Αρχής θα απαιτείται η υποβολή των ακόλουθων εγγράφων:

- (i) Επιστολή στην οποία θα περιγράφεται με σαφήνεια και όσο το δυνατό μεγαλύτερη ακρίβεια ο τύπος και η κλίμακα της προτεινόμενης ανάπτυξης, ώστε να είναι εφικτό να αντιληφθεί η Πολεοδομική Αρχή τις προθέσεις του αιτητή, η οποία πρέπει να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.
- (ii) Επίσημο χωρομετρικό σχέδιο όπου θα σημειώνεται η υπό αναφορά ιδιοκτησία.
- (iii) Αντίγραφο πιστοποιητικού εγγραφής ακίνητης ιδιοκτησίας.
- (iv) Φωτογραφική αποτύπωση της προτεινόμενης υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας και της εγγύς περιοχής, με σήμανση σε σχέδιο των σημείων και της κατεύθυνσης λήψης των φωτογραφιών.
- (v) Δήλωση αναφορικά με το κατά πόσο στο υπό ανάπτυξη τεμάχιο υφίστανται άλλες νόμιμες ή αυθαίρετες οικοδομές ή χρήσεις

2. Υπενθυμίζεται ότι για την υποβολή αιτήματος για προκαταρκτικές απόψεις απαιτείται η καταβολή δικαιωμάτων, σύμφωνα με τους περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Δικαιώματα) Κανονισμούς του 2005.